

RELAZIONE DI STIMA
Espropriazione Immobiliare
R.G.E. 206/2024

CONTRO

[...OMISSIS...]
E
[...OMISSISS...]
immobili siti in

Alife
via Scafa snc

CATASTO FABBRICATI
Foglio 41 p.IIa 161

CATASTO TERRENI
Foglio 41 p.IIa 5028

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA LINDA CATAGNA

ESPERTO STIMATORE: [...OMISSISS...]

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da

contro

[...omissis...]**E** [...OMISSISS...]

rubricato al n.

206/2024 R.G.E.

immobili siti in

Alife

via Scafa snc

CATASTO FABBRICATI

Foglio 41 p.lla 161

CATASTO TERRENI

Foglio 41 p.lla 5028

Giudice Espropriazione: dott.sa Linda Catagna

Esperto stimatore: [...omississ...]

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, **dott.sa Linda Catagna**;

lo scrivente [...omissis...]avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da [REDACTED] contro [...omissis...](Codice Fiscale [...OMISSISS...]) e [...omissis...](Codice Fiscale [...OMISSIS...]) e rubricato al n. **206/2024 R.G.E.** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;

PREMETTE

- che in data 13.08.2025 il G.E. nominava lo scrivente quale esperto stimatore;
- che in data 22.08.2025 lo scrivente accettava e Giurava l'incarico secondo le modalità del Processo Telematico;
- Che in data 20.11.2025 ha depositato in Cancelleria il Modulo di Controllo documentazione non evidenziando alcuna mancanza nella documentazione depositata

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si è effettuato **un sopralluogo** presso gli immobili in oggetto in data 08.10.2025 ed in data 30.10.2025 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Daniello Cicirello (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo) al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici del bene pignorato (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico del Comune di Alife, Agenzia delle Entrate di Caserta - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, ufficio anagrafe del Comune di Alife) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi al bene in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Caserta, attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino

alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inadeguati ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

In primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito del **certificato notarile sostitutivo** a firma del notaio [REDACTED] di Corleone, depositata il 27.09.2024.

Detta certificazione è **completa della provenienza ventennale** del cespite e riporta un atto di acquisto oltre il ventennio avente ad oggetto l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva (atto di compravendita del 05.09.2004).

in secondo luogo la certificazione notarile riporta i dati catastali attuali e storici.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati e pertanto si è provveduto ad acquisire le dovute certificazioni anagrafiche presso gli Uffici Comunali competenti e ad allegarli alla presente relazione di Stima.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera

proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Gli immobili oggetto della presente Relazione sono ubicati nel Comune di **Alife, alla via Scafa snc.**

Essi sono rappresentati da un **fabbricato di due piani fuori terra** con annesso **terreno** pertinenziale.

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

I beni pignorati, riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Alife, al **Foglio 41 p.la 161 nonché in Catasto Terreni al Foglio 41 p.la 5028**, sono stati correttamente pignorati per **l'intera quota di proprietà** in danno [...omissis...] e [...omissis...] (per quota ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni). Detto diritto pignorato coincide con la quota di possesso in capo ai predetti esecutati a loro pervenuta in forza dell'atto di compravendita del 30.07.2007 trascritto presso la ex conservatoria dei RR.II. di S. Maria C. V. in data 10.08.2007 ai nn. 49833/25633.

Secondo profilo (**beni pignorati**)

I beni pignorati, sono **attualmente** riportati in Catasto Fabbricati al predetto **Comune di Alife**, al **Foglio 41 p.la 161** nonché in **Catasto Terreni al Foglio 41 p.la 5028**.

Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo **e coincidono con i dati catastali sia attuali che alla data di trascrizione del pignoramento**.

Pertanto non vi sono **differenze formali e neppure sostanziali** dei dati catastali identificativi del cespite tra l'atto di pignoramento e quelli attuali.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge l'esatta rispondenza ed ubicazione dell'unità pignorata.



VISTA DALL'ALTO DEL CESPITE E SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE

Ai fini della vendita, essendo il cespite pignorato costituito da un'unica unità immobiliare con annessa area esterna, si procederà mediante formazione di **un unico lotto di vendita** che può essere così descritto:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di piccolo fabbricato rurale con area esterna circostante sito in **Alife** alla **via Scafa snc**.

Il **fabbricato** si compone di due piani fuori terra (oltre sottotetto non accessibile) composto al piano seminterrato da ambienti adibiti a tavernetta, pranzo, salone wc, disimpegno e locale di sgombero ed al primo piano da cucina, ripostiglio, corridoio, wc e tre camere da letto oltre balconi esterni.

L'**area esterna pertinenziale**, parzialmente pavimentata nella parte circostante il fabbricato, è rappresentata da un terreno esteso complessivamente per circa 3.570 mq.

L'intera consistenza confina nell'insieme a nord con p.lla 112 e 116, ad est con p.lla 142, a sud con p.lla 5033 (tutte del Foglio 41) e ad ovest con fossato di via Scafa, salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del **Comune di Alife** al **foglio 41**, **p.lla 161** (il fabbricato e parte dell'area esterna), cat. A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 371,85 mentre la restante area esterna è riportata nel **Catasto Terreni** del predetto Comune di Alife al **foglio 41**, **p.lla 5028**, qualità sem. irrig, classe 3, are 20,55 R.D € 31,84 R.A. € 16,98, il cui stato dei luoghi (limitatamente il corpo di fabbrica) non è conforme in merito alla diversa destinazione d'uso del piano terra e diverse distribuzioni interne.

Il fabbricato è stato edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 1953 del 23.11.1979** e **Concessione Edilizia in sanatoria** prot. 10634 del 12.09.1996 (ex l. 47/85) non rinvenuta **nei faldoni dell'Ufficio Tecnico** come si evince dalla comunicazione (prot. 15222/2025) rilasciata dal Comune di Alife allo scrivente in data 17.10.2025 e pertanto non è possibile riscontrarne la conformità dello stato dei luoghi. L'area ricade in zona agricola Normale (E1n) del Piano Regolatore Generale vigente. Vi è **servitù di acquedotto a scopo irriguo** in favore del Demanio Regionale – Ramo bonifiche. Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 86.000,00

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

I beni di cui alla presente relazione di stima sono composti da un fabbricato per civile abitazione (in origine edificato come fabbricato rurale con annessi rustici) sito in **Alife** alla **via Scafa snc**, con annesso **terreno pertinenziale** esterno.

Esso è stato realizzato agli inizi degli anni ottanta ed ha struttura portante in muratura di tufo ed impalcati in laterocemento.

La zona è sicuramente periferica ed immersa in un contesto agricolo, lungo la via Scafa che rappresenta un'arteria principale di collegamento tra il comune di Alvignano ed il centro abitato di Alife.

L'accesso avviene dalla via Scafa attraverso un cancello in ferro che immette sul fondo pertinenziale del fabbricato, che risulta nella parte antistante pavimentato con un masso di calcestruzzo.



VISTE
DELL'INGRESSO
DA VIA SCAFA



VISTA DEL FONDO
PERTINENZIALE
DA VIA SCAFA

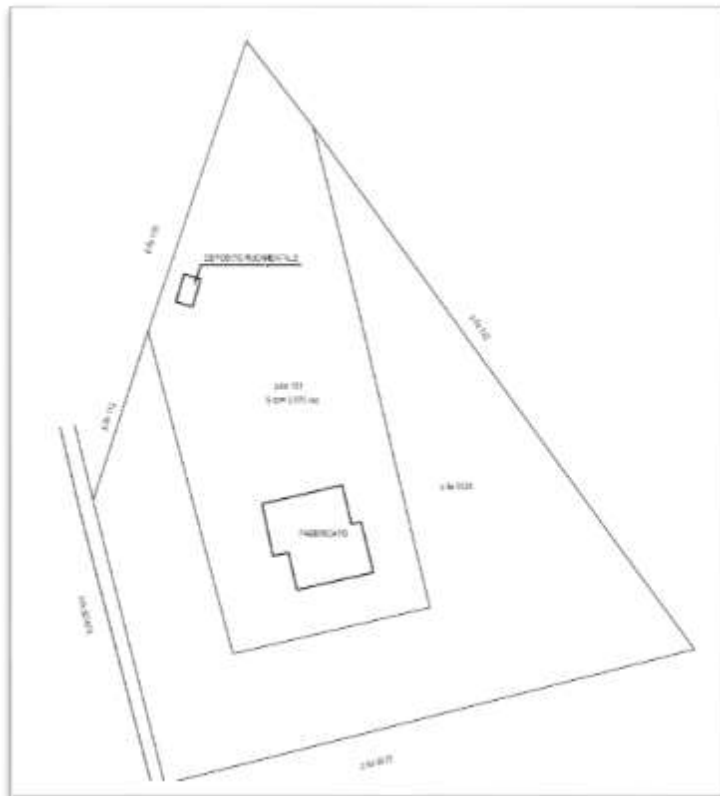
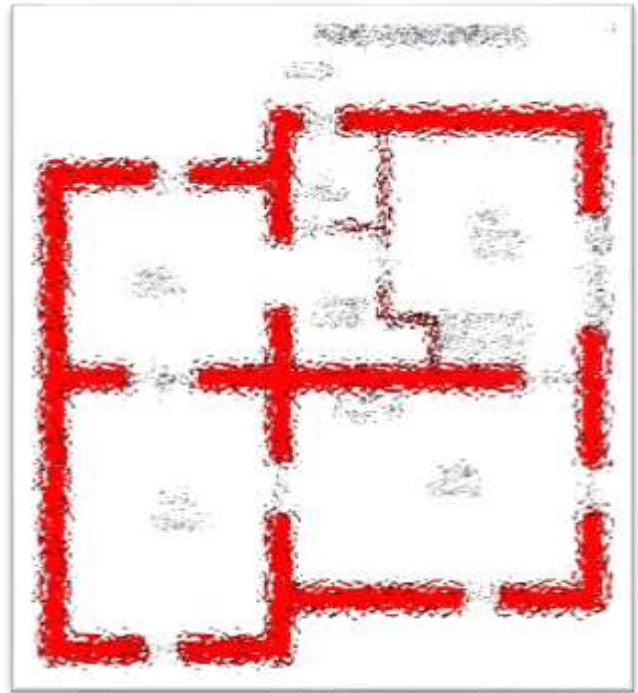
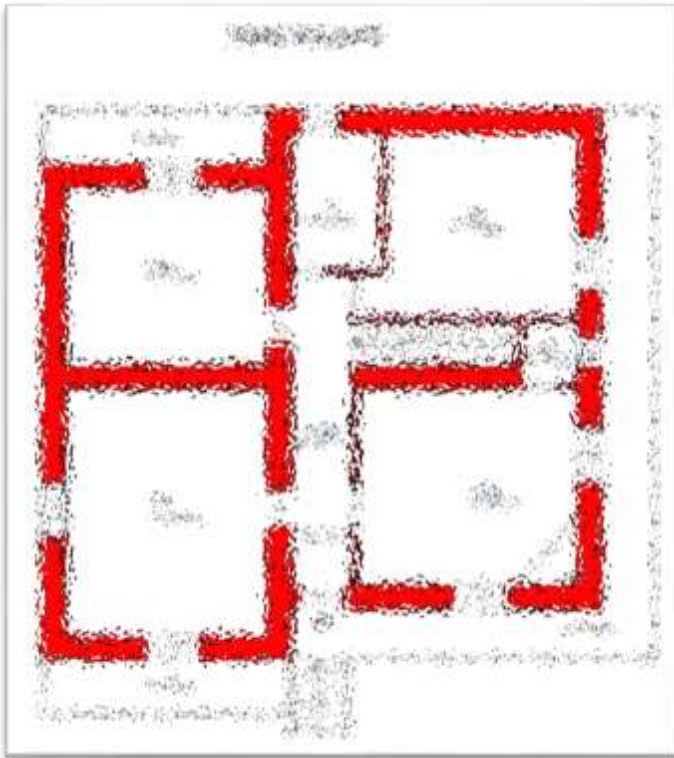
FOTO 1 - 2- 3 Viste esterne dei cespiti

Dopo aver percorso lo spazio antistante, si accede all'unità abitativa posta al piano rialzato, superando una rampa scala di pochi gradini e che immette sull'antistante balcone.

Da questi si entra in un corridoio dove a destra si trova un ambiente cucina di circa 20 mq con annesso ripostiglio e camino, ed a sinistra, una prima camera di circa 23 mq. Proseguendo poi per il corridoio è possibile raggiungere le altre due camere da letto di circa 17 mq ciascuna, ed il wc allocato in fondo al predetto corridoio. È altresì presente una rampa scala che consente l'accesso diretto anche al sottostante piano seminterrato, la cui area esterna risulta livellata anche per adeguarsi all'andamento naturale altimetrico del terreno circostante parzialmente sottoposto. Detto livello, avente altezza di circa 2,15 m, si compone di un piccolo salone con accesso diretto dall'esterno, un disimpegno, un servizio igienico, un locale tavernetta/cucina con termocamino, un annesso spazio adibito a pranzo ed un locale di sgombero.

Completa la consistenza immobiliare tutta l'area esterna ricompresa sia dalla p.lla 161 che 5028 e che si estende per circa 3.570 mq, priva di recinzione perimetrale. Nella parte nord ovest della stessa, è stato realizzato anche un piccolo deposito con caratteristiche costruttive del tutto rudimentali e con fitta vegetazione che ne impediva l'ingresso.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.



planimetria di rilievo

Alla data dell'accesso, l'unità versava in **mediocre stato di conservazione e manutenzione** anche a mente che la stessa risultava libera da ogni occupazione e quindi non più mantenuta con la dovuta attenzione.

Infatti, al piano rialzato erano evidenti fenomeni di infiltrazioni provenienti dal tetto con ogni evenienza inefficiente in taluni punti. Anche al piano seminterrato vi erano diffuse tracce di umidità anche da risalita, con distacchi della pittura e dello strato superficiale di intonaco.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica di datata fattura, come anche il servizio igienico al piano rialzato.

Il piano seminterrato adibito a tavernetta è stato invece oggetto di lavori di manutenzione ordinaria più recenti e quindi presenta finiture più attuali. Sempre al piano seminterrato, la cucina risultava realizzata in muratura con rivestimento in piastrelle di ceramica.

Le aperture esterne erano protette con doppi infissi in ferro ed alluminio bianco, anch'essi di datata fattura, come anche le bussole interne, in legno con inserti in vetro traslucido.

L'altezza degli ambienti al piano rialzato è di 2,70 m e rispetta i requisiti minimi di abitabilità, mentre quella al piano seminterrato è di appena 2,18 m e quindi inferiore ai requisiti minimi per l'utilizzo in abitazione.

Gli impianti idraulici ed elettrici sono sottotraccia e con ogni evenienza **non conformi alle normative vigenti** e pertanto si prevedono costi per l'adeguamento/verifica pari ad € 3.500,00.

Al piano seminterrato, risultava installato un termo camino collegato a radiatori in alluminio a servizio del riscaldamento dell'unità abitativa.

L'area esterna pertinenziale, risultava pavimentata con una soletta in calcestruzzo sulla parte perimetrale il fabbricato, mentre la restante era adibita a terreno vegetale, priva di recinzione dai lotti confinanti.

Inoltre, sulla stessa, lato nord, risultava realizzata una piccola struttura deposito con caratteristiche del tutto rudimentale e con folta vegetazione che ne ha impedito l'ingresso all'interno.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



VISTA DEL
FABBRICATO



CUCINA AL PIANO
RIALZATO



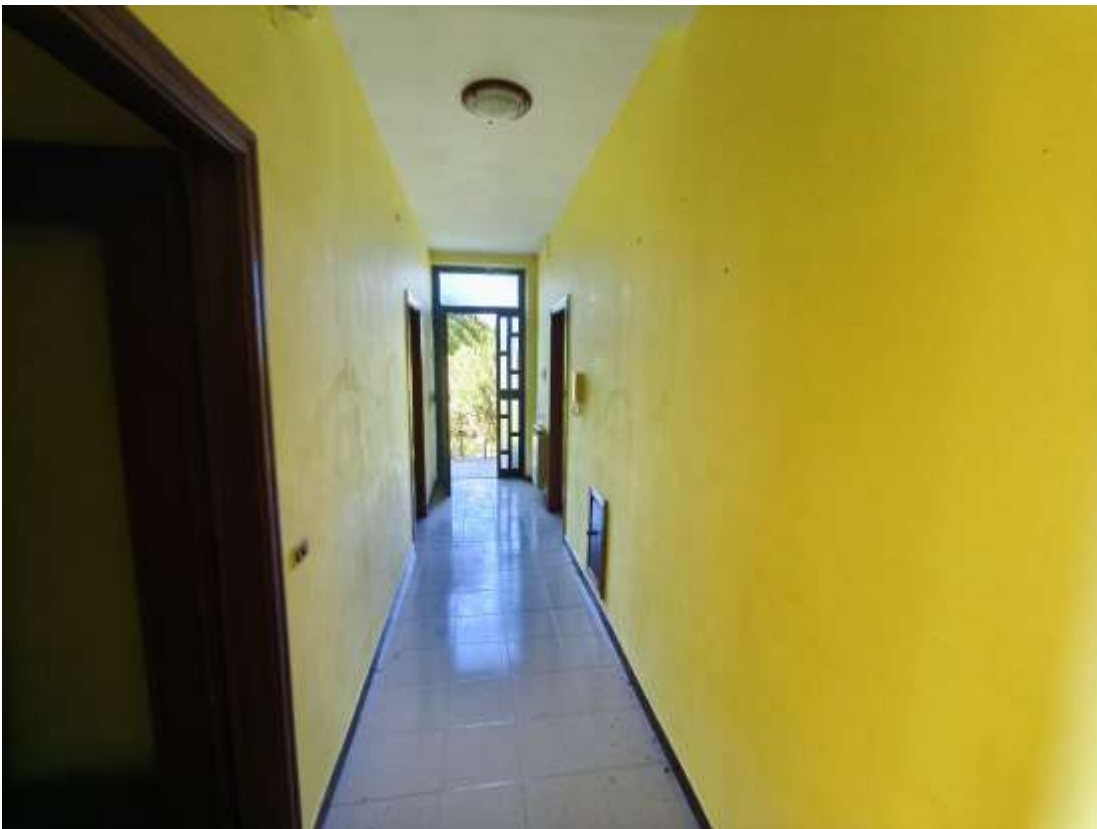
CAMERA



ALTRA CAMERA



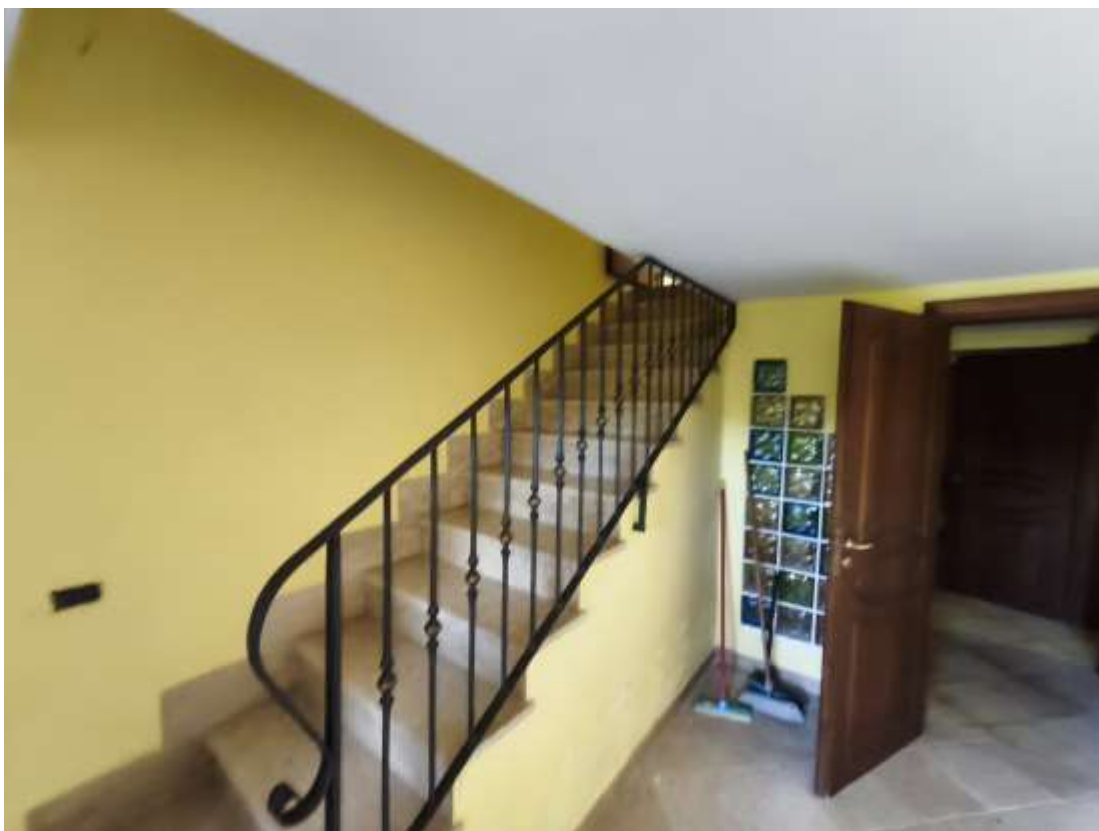
CAMERA



CORRIDOIO



WC AL PIANO
RIALZATO



SCALA DI
ACCESSO AL
PIANO
SEMINTERRATO



WC AL PIANO
SEMINTERRATO



TAVERNETTA



PRANZO



SPAZIO ESTERNO
DI ACCESSO
DALLA VIA SCAFA



AREA ESTERNA
CON FITTA
VEGETAZIONE



TERRENO
CIRCOSTANTE



ALTRA VISTA DEL
TERRENO
CIRCOSTANTE

Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

Dalle ricerche effettuate non è stata rinvenuta **attestazione di prestazione energetica**, ragion per cui in questa sede se ne ipotizzano i costi per la redazione di nuova attestazione aggiornata, con previsione dei costi di **€ 400,00** che saranno detratti dal valore di stima.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
Cucina-pranzo	20,20	1,00	20,20	mediocre	-
Letto	23,30	1,00	23,30	mediocre	-
Corridoio	9,00	1,00	9,00	mediocre	-
Letto	17,10	1,00	17,10	mediocre	-
Letto	16,75	1,00	16,75	mediocre	-

Wc	5,75	1,00	5,75	mediocre	-
Balconi	26,00	25% fino a 25 mq, 10% per l'eccedenza	25,10	mediocre	-
Tavernetta	26,30	0,50	13,15	mediocre	-
Pranzo	23,30	0,50	11,65	mediocre	-
Salone	20,50	0,50	10,25	mediocre	-
Wc	3,90	0,50	1,95	mediocre	-
Disimpegno	6,70	0,50	3,35	mediocre	-
Sgombro	16,75	0,35	5,86	mediocre	-
Area esterna	3.570,00	10% fino a 25 mq, 2 % per l'eccedenza	73,40	mediocre	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			236,81		
Incidenza murature			16,50		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			253,31		

Il calcolo della “superficie commerciale” è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

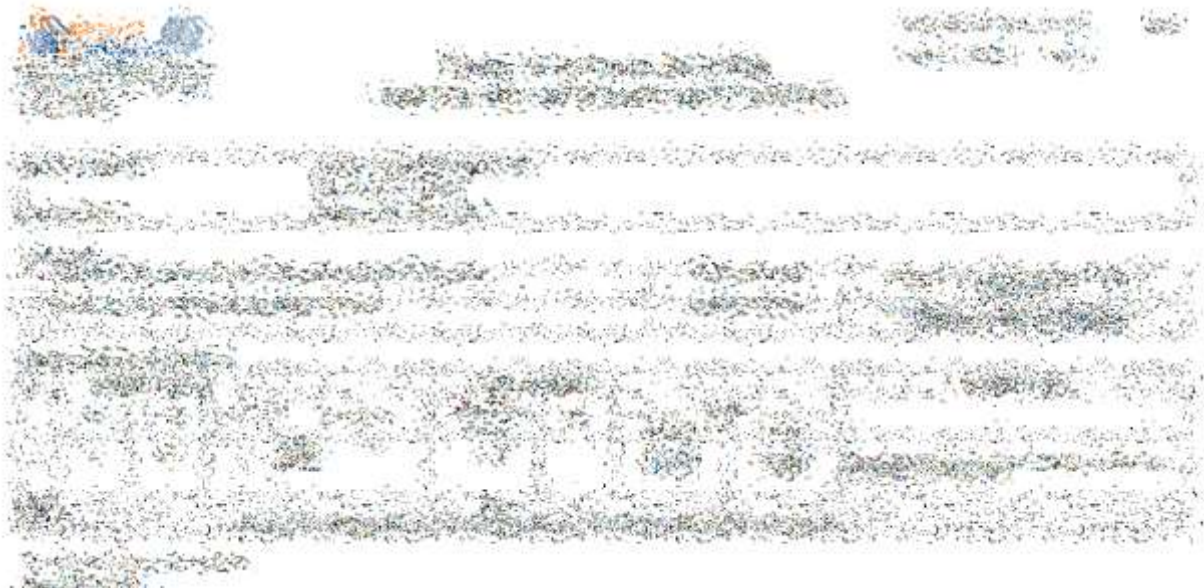
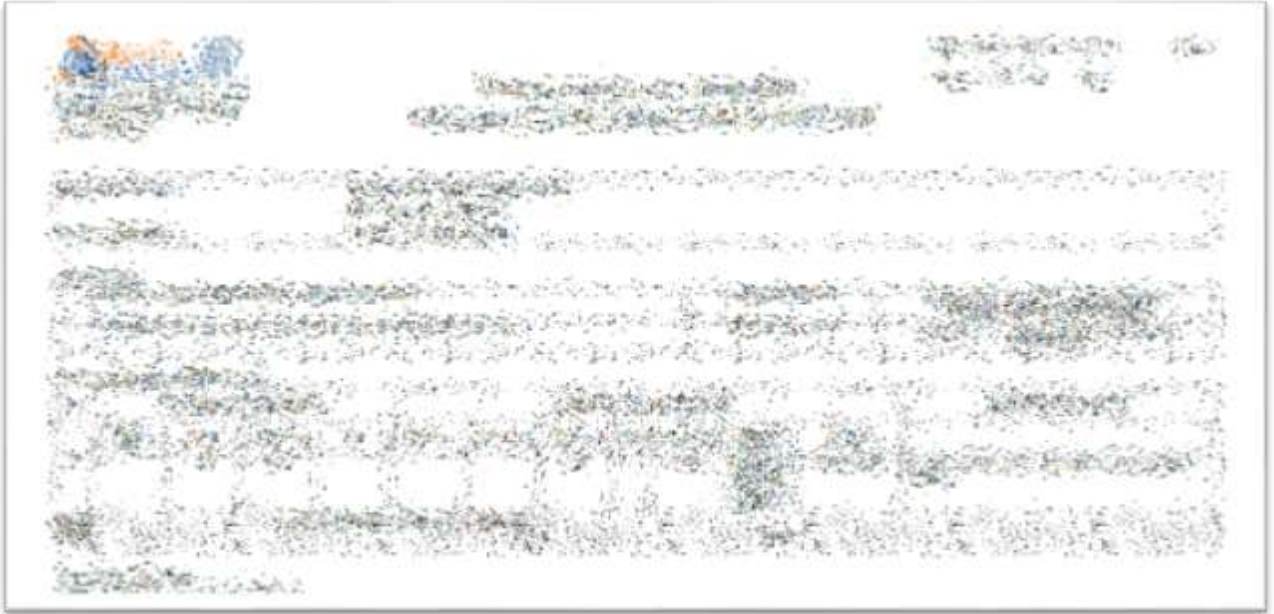
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

I beni oggetti di pignoramento sono individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto **Comune di Alife**, e riportati con i seguenti estremi:

CATASTO FABBRICATI							
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Alife	41	161		A/3	1	6 vani	371,85
indirizzo	STRADA VICINALE SANT'ANGELO D'ALIFE Piano T-S1						
intestati	[...omissis...]nato a [...omissis...] C. F. [...OMISSISS...] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [...OMISSISS...]						
	[...omissis...]nata a [...omissis...] C. F. [...OMISSISS...] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [...OMISSISS...]						

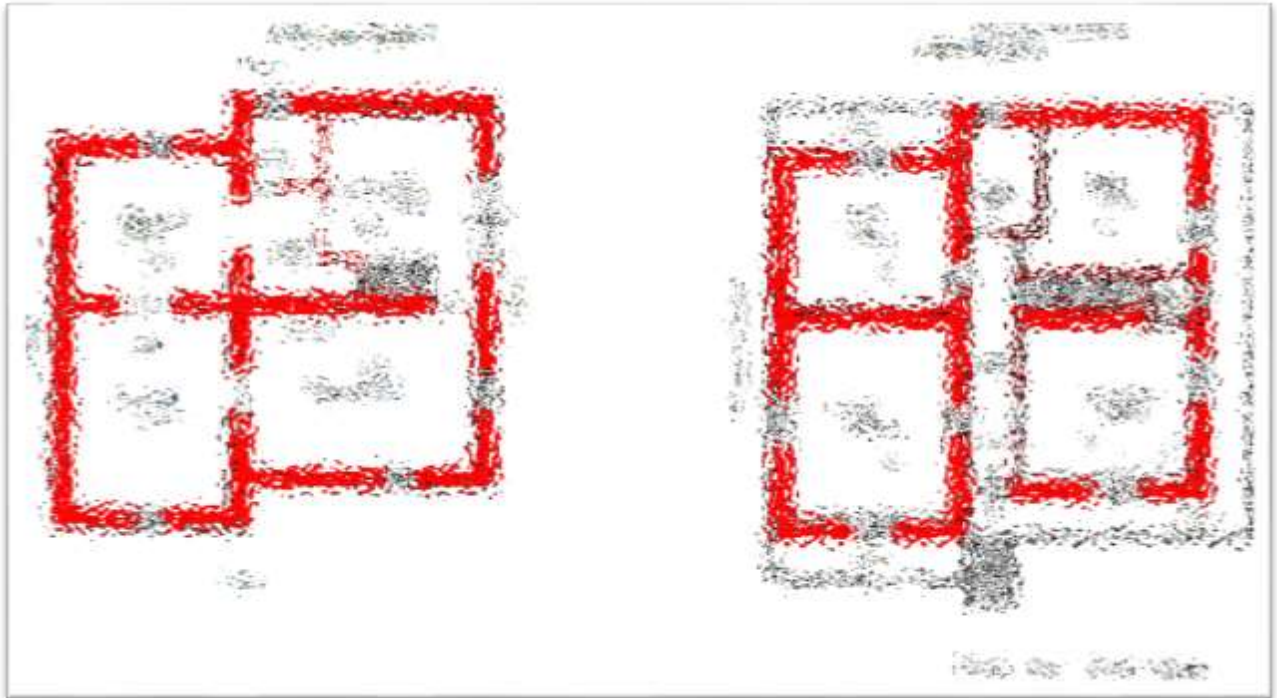
CATASTO TERRENI						
Comune	Foglio	Particella	Qualità / Classe	Superficie HA Are CA	R. D. (€)	R. A. (€)
Alife	41	5028	Sem. Irriguo 3	00 20 56	31,84	16,98
intestati	[...omissis...]nato a [...omissis...] C. F. [...OMISSISS...] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [...OMISSISS...]					
	[...omissis...]nata a [...omissis...] C. F. [...OMISSISS...] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [...OMISSISS...]					



STRALCIO VISURE CATASTALI

Dalle visure storiche catastali, si rinviene che la **p.lla 161** risulta immutata dall'impianto meccanografico del 01.01.1989. La stessa risulta altresì edificata sulla p.lla 161 del catasto terreni (già p.lla 85 a seguito di tipo mappale del 30/06/2001 Pratica n. 218649 in atti dal 30/07/2001 REC. SIT. PREGRESSA n. 67379.1/1987).

Inoltre, dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali) si è accertato che i dati catastali identificano esattamente i cespiti ma vi sono delle **difformità planimetriche** in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni e diversa destinazione d’uso dei locali al piano seminterrato.



SOVRAPPOSIZIONE ELABORATI PLANIMETRICI CATASTALI CON STATO DEI LUOGHI

In riferimento al “**lotto edificato**” e limitatamente i cespiti, non si evidenziano discrepanze, nemmeno in ordine alla ditta intestataria (eccetto il locale deposito “rudimentale” non accatastato)

La p.lla 5028 deriva dalla ex p.lla 131 di ha 1.31.05 per frazionamento del 17/09/2001 Pratica n. 236283 in atti dal 17/09/2001 (n. 236283.1/2001). Per la stessa non si rilevano difformità in merito alla natura. Andrebbe pertanto redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo **do.c.fa.** per aggiornare le difformità planimetriche.



CONFRONTO MAPPA CATASTALE CON STATO DEI LUOGHI

In definitiva si prevedono **costi per € 750,00** necessari alla redazione del documento do.c.f.a sopra detto.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica (lotto unico) come indicato dal G.E.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di piccolo fabbricato rurale con area esterna circostante
sito in **Alife** alla **via Scafa snc**.

Il **fabbricato** si compone di due piani fuori terra (oltre sottotetto non accessibile) composto al piano seminterrato da ambienti adibiti a tavernetta, pranzo, salone wc, disimpegno e locale di sgombero ed al primo piano da cucina, ripostiglio, corridoio, wc e tre camere da letto oltre balconi esterni.

L'**area esterna pertinenziale**, parzialmente pavimentata nella parte circostante il fabbricato, è rappresentata da un terreno esteso complessivamente per circa 3.570 mq.

L'intera consistenza confina nell'insieme a nord con p.lla 112 e 116, ad est con p.lla 142, a sud con p.lla 5033 (tutte del Foglio 41) e ad ovest con fossato di via Scafa, salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del **Comune di Alife** al **foglio 41, p.lla 161** (il fabbricato e parte dell'area esterna), cat. A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 371,85 mentre la restante area esterna è riportata nel **Catasto Terreni** del predetto Comune di Alife al **foglio 41, p.lla 5028**, qualità sem. irrig, classe 3, are 20,55 R.D € 31,84 R.A. € 16,98, il cui stato dei luoghi (limitatamente il corpo di fabbrica) non è conforme in merito alla diversa destinazione d'uso del piano terra e diverse distribuzioni interne.

Il fabbricato è stato edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 1953 del 23.11.1979** e **Concessione Edilizia in sanatoria** prot. 10634 del 12.09.1996 (ex l. 47/85) non rinvenuta **nei faldoni dell'Ufficio Tecnico** come si evince dalla comunicazione (prot. 15222/2025) rilasciata dal Comune di Alife allo scrivente in data 17.10.2025 e pertanto non è possibile riscontrarne la conformità dello stato dei luoghi. L'area ricade in zona agricola Normale (E1n) del Piano Regolatore Generale vigente. Vi è **servitù di acquedotto a scopo irriguo** in favore del Demanio Regionale – Ramo bonifiche. Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 86.000,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) **Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di *atto inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un *atto inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di **comproprietà**.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V.) è emerso che l'immobile oggetto di procedura esecutiva riportato in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Alife, al F. 41 p.la 161 nonché in Catasto terreni al F. 41 p.la 5028, sono pervenuti in **piena ed intera proprietà** ai sig. [...omissis...]e [...omissis...](per quota 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni) ed alla **data del 03.02.2026** (data di ultima ispezione effettuata dallo scrivente) risultano di loro esclusiva proprietà, in forza di:

Trascrizione nn. 49833/25633 del 10.08.2007 (v.di copia titolo allegato)

atto di compravendita del 30.07.2007 rep. 15225 a rogito del dott. [REDACTED] con il quale [...omissis...] e [...omissis...], ciascuno per i diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero e solidalmente per l'intero, vendono ai coniugi [...omissis...]e [...omissis...]che in parti uguali ed in

comunione legale dei beni accettano ed acquistano i seguenti beni immobili siti nel Comune di Alife alla Via della Scafa s.n.c. e precisamente:

fabbricato per civile abitazione, composto da quattro locali al piano seminterrato e da quattro vani ed accessori al piano rialzato (catastalmente piano terra), per complessivi 6 (sei) vani catastali, con circostante area scoperta pertinenziale in parte autonoma ed in parte graffata al fabbricato per complessivi mq. 3.600 (tremilaseicento) circa.

Il fabbricato con la parte di terreno graffata è unitariamente riportata nel Catasto fabbricati del Comune di Alife con i seguenti dati catastali:

foglio 41, p.IIa 161, mentre la parte di terreno autonoma è riportata al Catasto Terreni del Comune di Alife al **foglio 41, p.IIa 5028**.

Alla **data di acquisto del 30.07.2007** i sigg. [...omissis...]e [...omissis...]risultavano tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni per aver **contratto matrimonio in Alife** in data 15.02.1998 come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal Comune di Alife in data 29.01.2026 (e che si allega) ove non risultano annotazioni a margine.



STRALCIO ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO MAPPA CATASTALE CON STATO DEI LUOGHI

A [...omissis...] e [...omissis...] i cespiti erano pervenuti in forza di:

Trascrizione nn. 46584/35923 del 23.09.2004

Atto di donazione del 05.09.2004 per notaio [REDACTED] con il quale [...omissis...] donava ai figli [...omissis...], nata ad Alife il 1° ottobre 1955 e [...omissis...] i beni in Alife oggetto di procedura.

A [...omissis...] i cespiti erano pervenuti in forza di:

limitatamente la p.lla ex 131

Trascrizione nn. 2884/2667 del 17.01.1992

Atto di compravendita del 23.12.1991 per notaio [REDACTED] con il quale [...omissis...] acquistava dalla sorella [...omissis...] la piena proprietà del terreno in Alife, in Catasto terreni F. 41 p.lla 131

limitatamente i beni edificati sulla p.lla 161 (ex 85)

Trascrizione nn. 36996 del 07.11.1966

Atto di divisione del 26.09.1966 notaio [REDACTED] con il quale [...omissis...] veniva attribuita in piena ed esclusiva proprietà della ex p.lla 85 insieme alla p.lla ex 22, per complessive are 6.98/a ed a [...omissis...] per attribuzione della piena ed esclusiva proprietà della p.lla ex 85/b per complessive are 68.99

Si precisa che la p.lla 161 è gravata da **servitù di acquedotto a scopo irriguo** per una superficie di mq 72 in favore del Demanio Regionale – Ramo Bonifiche di Napoli, in forza dell'atto di Costituzione di Servitù Coattiva a rogito del Consorzio di Bonifica del Sannio Alifano del 28.03.2008 rep. 956, **trascritto ai nn. 16219/11347 in data 01.04.2008.**

Anche la p.lla 5028 è gravata da **servitù di acquedotto a scopo irriguo** per una superficie di mq 497 in favore del Demanio Regionale – Ramo Bonifiche di Napoli, in forza dell'atto di Costituzione di Servitù Coattiva a rogito del Consorzio di Bonifica del Sannio Alifano dell'11.02.2008 rep. 387, **trascritto ai nn. 8128/5667 in data 15.02.2008.**

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della **legge n. 47 del 1985**).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle ricerche espletate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alife, è emerso che il fabbricato è stato edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 1953/1979 del 23.11.1979** rilasciata dal Comune di Alife il 27.11.1979 a nome di [...omissis...] ed avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato rurale in località filettone.

A detta Concessione seguiva anche Autorizzazione del Genio Civile di Caserta ai sensi della L. 765/1967.

Inoltre, per abusi edilizi, sembrerebbe essere rilasciata **Concessione Edilizia in sanatoria** (ex l. 47/85) in **data 12.09.1996 prot. 10634**. Detta incertezza deriva dal fatto che lo scrivente non ha potuto visionare detta pratica edilizia in quanto, come si evince dalla comunicazione (prot. 15222/2025) rilasciata dal Comune di Alife allo scrivente in data 17.10.2025, la **Concessione Edilizia in sanatoria** prot. 10634 del 12.09.1996 (ex l. 47/85) ed intestata alla sig.ra [...omissis...] (pratica n. 580), pur essendo rubricata nell'apposito registro,

non è stata rinvenuta nei faldoni dell'Ufficio Tecnico. Ovviamente, non avendone potuto visionare la pratica, non se ne conosce il contenuto ed anche il fabbricato interessato.

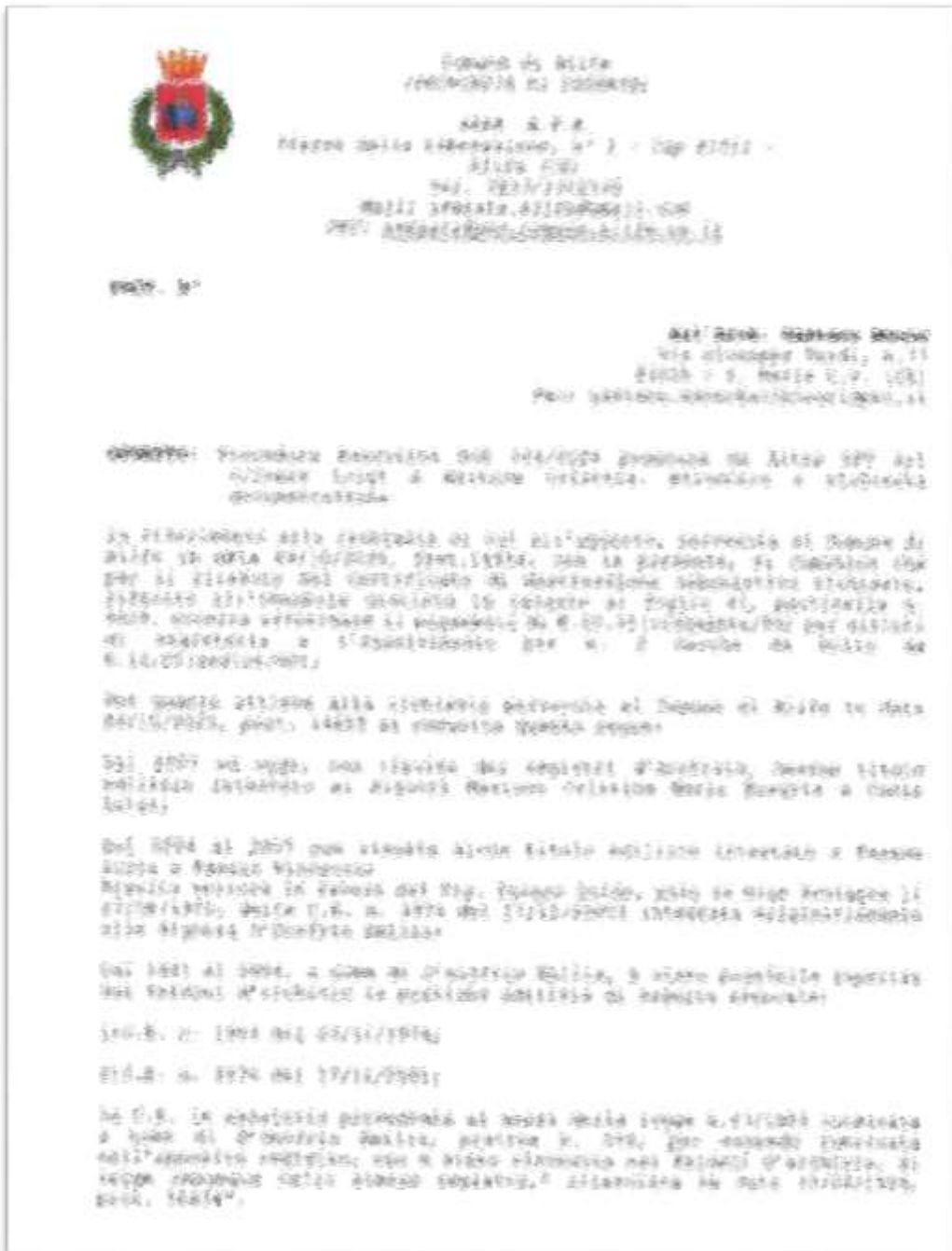
Ragion per cui, lo scrivente non può verificare lo stato dei luoghi oggetto di condono, con quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

Per mera completezza di informazione, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato, risulta difforme allo stato assentito (limitatamente la Concessione edilizia 1953/1979) in merito a:

- diversa disposizione planovolumetrica, dovuta alla realizzazione di un fabbricato che risulta "speculare" rispetto all'asse nord-est / sud-ovest;
- realizzazione del balcone lungo il perimetro sud non presente sui grafici con realizzazione del sovrastante aggetto;
- diversa destinazione di alcuni locali al piano rialzato (autorizzati come deposito ed adibiti ad abitazione);
- diversa realizzazione delle falde di copertura con variazione delle quote altimetriche e della conformazione planimetrica;
- diversa destinazione d'uso con diverse distribuzioni del piano seminterrato;
- assenza del deposito rudimentale realizzato sull'area esterna.

Si ribadisce che le predette difformità **potrebbero essere state oggetto di sanatoria** edilizia rilasciata ai sensi della l. 47/85.

L'area circostante ricompresa dalla p.lla 5028, ricade in zona agricola Normale (E1n) del Piano Regolatore Generale vigente, come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente dal Comune di Alife in data 14/10/2025 e che si allega.



STRALCIO COMUNICAZIONE UTC DEL COMUNE DI ALIFE

Ragion per cui, in questa sede, si applicherà una **decurtazione sul valore di stima** proprio a causa dell'incertezza sulla regolarità urbanistica per le ragioni innanzi evidenziate.

Resta inteso ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico e della legislazione vigente, al cui Dirigente

dell'Ufficio preposto, spetta però la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione ed al quale è demandato ovviamente ogni decisione circa **il diniego o il rilascio** di Provvedimenti tecnico - amministrativi in parola.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale agguadatore di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale **indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data del sopralluogo, tutti i cespiti risultavano **liberi da ogni occupazione** (in stato di semiabbandono) e nella disponibilità dei debitori esecutati, di cui la sig.ra [...omissis...] ne ha consentito l'accesso.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR. II. di S. Maria C. V., ed alla data del 03.01.2026 (vedi ispezioni ipotecarie allegate) è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- difformità catastali ed urbanistiche
- atti di asservimento urbanistico
- obblighi derivanti da atti e/o accordi
- **Servitù di acquedotto a scopo irriguo** per una superficie di mq 72 gravante sulla p.lla 161 in favore del Demanio Regionale – Ramo Bonifiche di Napoli, in forza dell'atto di Costituzione di Servitù

Coattiva a rogito del Consorzio di Bonifica del Sannio Alifano del 28.03.2008 rep. 956, **trascritto ai nn. 16219/11347 in data 01.04.2008.**

- **Servitù di acquedotto a scopo irriguo** per una superficie di mq 497 gravante sulla p.la 5028 in favore del Demanio Regionale – Ramo Bonifiche di Napoli, in forza dell’atto di Costituzione di Servitù Coattiva a rogito del Consorzio di Bonifica del Sannio Alifano dell’11.02.2008 rep. 387, **trascritto ai nn. 8128/5667 in data 15.02.2008.**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- **Iscrizione Contro nn. 49835/16695 del 10.08.2007**
Ipoteca volontaria del 30.07.2007, per il complessivo importo di Euro 315.000,00, a favore della [REDACTED] concessa a garanzia di atto di mutuo fondiario stipulato dal Notaio M [REDACTED] [REDACTED] di Isernia in data 30/07/2007 rep. 15261, contro [...omissis...]e [...omissis...](esecutati).
- **Trascrizione Contro nn. 35648/28684 del 23.09.2024**
Pignoramento immobiliare favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [...omissis...]e [...omissis...](esecutati) e gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di procedura.

Si precisa che alla data del 03.02.2026 **non risultano trascritti altri pignoramenti** (precedenti o successivi) avente ad oggetto i medesimi immobili, oltre a quelli sopra indicati.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L’esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Caserta, Cellole, Caserta, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle informazioni assunte presso l’Ufficio Demanio del Comune di Alife e dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR. II. è emerso che il bene pignorato **non ricade su aree o suoli demaniali e non rientra tra i beni demaniali.**

QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L’esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Caserta nonché presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, è emerso che nel Comune di Alife non esistono terreni gravati da **usi civici ed insistenti sul foglio di mappa 41**, come si evince dal Decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli e che si allega.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

I cespiti non fanno parte di condominio

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei**

documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per la valutazione complessiva del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliare per civile abitazione (con annesse pertinenze) si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **per comparazione** o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobile ad uso residenziale

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
[...omissis...]	-	-	€ 500,00
[...omissis...]	-	-	€ 486,00
[...omissis...]	€ 168.000,00	267,00	€ 629,00
[...omissis...]	€ 70.000,00	101,00	€ 693,00
media aritmetica			€ 577,00

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 580,00** come sopra evidenziato (approssimato).

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,00
Buone	0,90
Mediocre	0,80
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato/Mista	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	

Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano interrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due o più livelli con ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile/ sentenza di assegnazione casa	0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Periferica	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo economico	1,05
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Mediocre	0,90
ETA' DI COSTRUZIONE	da 36 a 50 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00

POSIZIONE	Piano terra e rialzato	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,6823

Quindi

$$V_m/mq = € 580,00 \times 0,6823 = €/mq 400,00 \text{ (approssimato)}$$

Il **Valore di mercato** del bene risulta in definitiva pari a:

$$V_m = €/mq 400,00 \times mq 253,31 \text{ (superficie commerciale)} = \mathbf{€ 101.324,00}$$

Vanno inoltre detratti i costi necessari per la redazione dell'attestazione di prestazione energetica, per la incertezza urbanistica, per la ultimazione e la regolarizzazione catastale nonché per gli insoliti condominiali.

Costi presunti redazione APE	€ 400,00
Decurtazione per incertezza sulla regolarità urbanistica (5% Vm)	€ 5.066,20
Costi presunti per regolarizzazione catastale	€ 750,00

$$\mathbf{Valore a base d'asta} = € (101.324,00 - 400,00 - 5.066,20 - 750,00) = \mathbf{€ 95.107,80}$$

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, il tutto come richiesto dal G.E.

$$\mathbf{Valore a base d'asta} = € 95.107,80 \times 0,90 = \mathbf{€ 85.597,02}$$

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto unico sopra descritto**, può essere fissato in **€ 86.000,00** approssimato in cifra tonda.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il bene non ricade nelle precedenti condizioni in quanto ne è stata pignorata **la piena proprietà**.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Alla **data di acquisto del 30.07.2007** i sigg. [...omissis...] e [...omissis...] risultavano tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni per aver contratto matrimonio in Alife in data 15.02.1998 come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal Comune di Alife in data 29.01.2026 (e che si allega) ove non risultano annotazioni a margine.



STRALCIO ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO MAPPA CATASTALE CON STATO DEI LUOGHI

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo

scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

06.02.2026

L'Esperto
[...omissis...]